



Wertermittlungsrichtlinien des
Stadtverbandes Düsseldorf der Kleingärtner e.V.

für
Aufwuchs, Gartenlauben,
Gerätehäuser, Gewächshäuser
und sonstige Einrichtungen

einer Einzelparzelle der angeschlossenen
Mitgliedsvereine bzw. deren Mitglieder (Kleingärtner)

12 Auflage, Stand 04/2025

©2024 Stadtverband Düsseldorf der
Kleingärtner e.V. – Alle Rechte vorbehalten

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	
Vorbemerkung	3
Copyright.....	3
Allgemeines	3
Änderungsvorbehalt.....	3
Gegenstand der Bewertung	4
Grundsätze einer Wertermittlung	4
Wertermittlungsverfahren.....	5
Entschädigungsfeststellung	5
Schätzkosten / Aufwandsentschädigung	5
Bewertungsverfahren	6
alte Gemeinsamkeiten beider Methoden	6
neue Gemeinsamkeiten beider Methoden	6
Standard-Methode	6
Komfort-Methode	6
Verbraucherpreisindex	6
Bewertung von Aufwuchs	8
Kategorie 1: Bewertung von Obstgehölzen.....	8
Kategorie 2: Bewertung von Ziergehölzen und Hecken.....	9
Kategorie 3: Bewertung von Gemüse und Küchenkräutern.....	10
Kategorie 4: Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln	10
Kategorie 5: Bewertung von Rasen	10
Bewertung von Einrichtungen	10
Kategorie 6: Bewertung von Terrassen, Wegen und Kantensteinen	10
Kategorie 7: Bewertung von Mauern, Palisaden und ähnlichen Hangbefestigungen	10
Kategorie 8: Bewertung von Bodenverbesserungsmaßnahmen.....	11
Kategorie 9: Bewertung von Einfriedungen.....	11
Kategorie 10: Bewertung von Bewässerungsanlagen	11
Kategorie 11: Bewertung von Außenanlagen und technische Einrichtungen	12
Kategorie 12: Abwasser-, Frischwasser und Stromanlagen	12
Kategorie 13: Bewertung Gerätehäuser und Gewächshäuser.....	13
Kategorie 13.1: Gerätehäuser in Stahlblechausführung	13
Kategorie 13.2: Gewächshäuser (Glas-Formen, HKP).....	13
Kategorie 14: Bewertung von Gartenlauben.....	14
Kategorie 14.1: Ausstattungsbedingter Anpassungsbetrag	14
Kategorie 14.2: Gartenlauben in Holzbauweise (Holzlauben)	16
Kategorie 14.3: Gartenlauben in Massivbauweise (Steinlauben)	16
Auflagen	17
Kategorie 15: Beseitigungskosten für Abriss und Entsorgung von Bauten und unzulässigen Einrichtungen.....	17
Kategorie 16: Beseitigungskosten für Gehölze	17
Kategorie 17: Containerkosten für die Entsorgung	17
Kategorie 18: Nachholbedarf Bodenpflege/Rekultivierung	17
Kategorie 19: Entrümpelung	17
Kategorie 20: Sonstiges	17
Anhang (Beispiel):.....	18

Vorbemerkung

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument das generische Maskulinum verwendet. Die in diesem Dokument verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Copyright

Das Copyright - ©2024 Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V. (Alle Rechte vorbehalten) - umfasst dieses Dokument sowie die zugehörigen Dokumente zur Erstellung einer Wertermittlung. Insbesondere die Excel-Dateien zur Erfassung und automatisierte Berechnung der Bewertungsansprüche im Einzelnen.

Allgemeines

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sieht folgende Regelung vor: Kündigt der Einzelpächter, verliert er den Anspruch auf Entschädigung, es verbleibt ihm nur das Wegnahmerecht nach den §§ 539, 581 Abs. 2, 547a BGB⁽²⁾ und GPV § 3 Abs. 7.

Aus diesem Grund und zum Schutz des Einzelpächters sieht § 3 Abs. 4 des Einzelpachtvertrages des Stadtverbandes Düsseldorf der Kleingärtner e.V. eine Entschädigungsmöglichkeit im Falle einer Pachtaufhebungsvereinbarung vor.

Diese Richtlinien gelten für Wertermittlungen bei Pächterwechseln und Kündigungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 - 6. BKleingG. Die Art der Kündigungsentschädigung regelt § 11 BKleingG.

Entschädigungsfähig sind nur Anpflanzungen und Gartenlauben, soweit sie nach dem Gesetz (z.B. § 1, § 3 Abs. 2 BKleingG), Baurecht und Pachtvertrag zulässig und im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Beim Sachwertverfahren wird von Idealwerten ausgegangen, die als Höchstwerte nur im definierten Ausnahmefall überschritten werden können. Der Idealwert wird nur eingesetzt, wenn der zu bewertende Gegenstand fachlich und gestalterisch einwandfrei ist.

Beispiele:

- Bei einem Obstbaum müssen Standort und Pflanzabstand richtig gewählt sein, der Baum muss gesund und gut gepflegt sein (fachgerechter Schnitt, ggf. Wundbehandlung).
- Beim Wasseranschluss muss der Wasserschacht in einem baulich einwandfreien Zustand, Absperr- und Entlüftungsventil müssen vorhanden sein.
- Beim Stromanschluss muss eine vorhandene Zählertafel mit Zähler und FI-Schalter den gesetzlichen Anforderungen (technischen Standard) genügen.

Die Bewertungsskala reicht je nach Zustand der zu bewertenden Sache von Null bis zum Höchstwert.

Bei Kulturen ist zu beachten, dass die Herstellung erst dann abgeschlossen ist, wenn z.B. Obstgehölze das Vollertragsstadium erreicht haben, Ziergehölze ihre Funktion voll erfüllen. Nach vollendeter Herstellung beginnt bei Anpflanzungen ebenso wie bei baulichen Anlagen die Wertminderung – sofern vorgesehen.

Die für die Bewertung maßgebenden Wertangaben ergeben sich aus dieser Wertermittlungsrichtlinie.

Änderungsvorbehalt

Die mit der Generalverpächterin (Stadt Düsseldorf, Gartenamt) abgestimmte Wertermittlungsrichtlinie in der vorliegenden Version darf durch den Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V. (kurz Stadtverband) geändert werden. Der Stadtverband nimmt die Generalverpächterin nicht ins Benehmen, wenn nur die Preisgestaltung aktualisiert wird. Sie ist ins Benehmen zu nehmen, wenn einfache bzw. redaktionelle Änderungen vorgenommen werden und die Wertermittlungsrichtlinie ist zu genehmigen, wenn maßgebliche Änderungen vorgenommen werden, die die Art und das Wesen des Dokuments verändern. Der Änderungsvorbehalt steht im Einklang mit der Kleingartenordnung § 13 Satz 2.

²⁾ Die Pacht eines Kleingartens erfolgt entsprechend den Vorschriften der § 433 BGB (Kauf) und § 929 BGB (Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen). Hierbei ist festzuhalten, dass auch mit dem Boden fest verbundene Gegenstände wie die Laube wie bewegliche Sachen behandelt werden, da sie als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung nur vorübergehend, d. h. für die Zeit dieser Nutzung mit Grund und Boden verbunden sind und daher als Scheinbestandteile (§ 95 Abs. 1, Seite 1 BGB) gelten.

Gegenstand der Bewertung

Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom scheidenden Einzelpächter (Pächter) zurückgelassenen Einrichtungen wie z.B. Gartenlaube, Anpflanzungen und andere Einrichtungen, soweit sie dem Sinn und Zweck des BKleingG entsprechen.

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

- **Anpflanzungen**, die z.B. durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind oder das Maß der kleingärtnerischen Nutzung überschreiten, wie verwilderte Brombeeren und alle Bäume und Sträucher, die nicht dem Generalpachtvertrag und der Kleingartenordnung der Generalverpächterin Stadt Düsseldorf entsprechen. Die Kosten der Beseitigung gehen zu Lasten des scheidenden Pächters.
- **Sachwerte**, wie z.B. Innenausstattung der Laube, Werkzeuge, Geräte, elektrische Wasserpumpen, Hauswasserwerke, sonstiges mobiles Inventar, Anpflanzungen und Anlagen, die Eigentum des Verpächters (Verein oder Stadtverband) sind, Gartenteiche und Biotope jeder Art, alle Grillanlagen.

Eine Übernahmeentschädigung für die vorgenannten Sachwerte (sogenannte bewegliche Wirtschaftsgüter) obliegt einer Vereinbarung zwischen scheidendem und neuem Pächter. Kommt keine Einigung zustande, besteht Mitnahmerecht/Mitnahmepflicht. Auf keinen Fall darf der scheidende Pächter seine Einrichtungsgegenstände zurücklassen und die Entsorgung dem Verein überlassen. Die Laube ist in diesem Falle „besenrein“ zu räumen. Gartenteiche und Biotope sind ggf. zu entfernen.

- **Betonierte Einrichtungen**, wie Gartenwege (müssen bei fehlender Verkehrssicherheit entfernt werden), Terrassen, Mauern (die nicht der Hangbefestigung dienen) und Gartenteiche. Auf die Unzulässigkeit von betonierten Einrichtungen muss hingewiesen werden.
- **Eisenbahnschwellen**, die aufgrund ihrer Imprägnierung mit Karbolineum den Gartenboden langfristig verseuchen und unfruchtbar machen und somit unzulässig sind. Auf die Unzulässigkeit von umweltschädlichen Eisenbahnschwellen muss hingewiesen werden.

Grundsätze einer Wertermittlung

Oberster Grundsatz ist eine objektive und gerechte Beurteilung, frei von Beeinflussung durch Dritte. Beim Pächterwechsel hat der Verein darauf zu achten, dass die Parzelle sich in einem vertragsgemäßen und kleingärtnerisch nutzbaren Zustand befindet oder vor der Neuverpachtung in einen solchen Zustand gebracht wird.

Befindet sich die zu bewertende Parzelle in einem allgemein schlechten und/oder vernachlässigten Zustand, so ist der Betrag der jeweiligen Einzelbewertung, die sich aus den nachstehenden Richtlinien ergibt, um einen angemessenen Prozentsatz (bis zu 100 %) zu kürzen. Bei einer Kürzung von 100 % ist der Gegenstand mit der Bemerkung „ohne Wert“ (o.W.) aufzuführen. Eine Begründung dafür kann angegeben werden, wenn der Grund für die Bewertung nicht offensichtlich ist.

Kennzeichen	Aufgezeigter Mangel/Hinweis	Kennzeichen	
0	kein Kleingartengehölz	R	renovierungsbedürftig
1	rückständige Pflege / Schnitt mangelhaft oder fehlt	S	sanierungsbedürftig
2	Standort (z.B. zu nach am Zaun oder unter anderem Gehölz)	E	erneuerungsbedürftig
3	Nährstoffmangel, schadhaft / krank, abgestorben / tot, abgängig / unbrauchbar, unzulässig, überaltert		

Werden Abzüge für das Entfernen unzulässiger Anpflanzungen, Rekultivierungsarbeiten, das Entsorgen von Gerümpel und Unrat, die Entsorgung abgängiger Gehölze, das Entfernen unzulässiger und nicht genehmigter Bauten in Ansatz gebracht, muss der scheidende Pächter die Auflagen erfüllen und die Mängel abstellen. Er kann dadurch die angesetzten Abzüge vermeiden.

Tut er dies nicht, hat der Verein diese Mängel – nötigenfalls durch ein Dienstleistungsunternehmen - vor der Übergabe an einen neuen Pächter, auf Kosten des scheidenden Pächters, beseitigen zu lassen. Daraus folgt, dass, wenn die Sanierungsarbeiten kostengünstiger ausfallen als in der Wertermittlung angesetzt, der scheidende Pächter der Begünstigte ist. Bei einer vernachlässigten Parzelle kann die Wertermittlung einen Negativbetrag ausweisen oder durch die Inanspruchnahme von Dienstleistungsunternehmen durch den Verein negativ werden. Der scheidende Pächter hat in diesem Fall die Kosten an den Verein zu bezahlen, damit der Verein die Parzelle wieder für eine kleingärtnerische Nutzung herrichten lassen kann. Die Abrechnung mit dem scheidenden Pächter erfolgt nach den tatsächlich angefallenen Kosten.

Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung erfolgt allein durch vom Stadtverband bestellte Wertermittler. Bei der Wertermittlung müssen der scheidende Pächter oder eine von ihm bevollmächtigte Person und möglichst ein Mitglied des Vereinsvorstandes anwesend sein. Der Stadtverband bzw. die Vereine erfüllen mit der Wertermittlung in steuerlicher und kleingärtnerischer Hinsicht ihre gemeinnützigen Satzungsaufgaben und Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung der an einem Gartenwechsel beteiligten Parteien.

Es sind grundsätzlich zur Beweissicherung Fotos anzufertigen. Die angefertigten Fotos sind dem Ergebnis der Wertermittlung beizufügen, um bei Einreden, außergerichtlichen und/oder gerichtlichen Auseinandersetzungen entsprechende Beweise für die Berechtigung der Abzüge antreten zu können.

Das Ergebnis der Wertermittlung ist sechs Monate gültig. Innerhalb von 14 Tagen nach Zugang beim scheidenden Pächter kann beim Stadtverband schriftlich mit Begründung eine Einrede gegen eine Wertermittlung eingelegt werden. Bei Einrede gegen eine Wertermittlung, hat der Beschwerdeführer die Kosten für eine erneute Wertermittlung zu tragen.

Entschädigungsfeststellung

Über die Wertermittlung ist zeitnah nach dem Ortstermin eine unterschriebene Niederschrift zu erstellen. Je ein Exemplar erhält der Verein, der scheidende und der neue Pächter sowie der Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V.! Dem neuen Pächter wird so der korrekte Übernahmepreis bestätigt. Die Wertermittlungen müssen überprüfbar und nachrechenbar sein (Richtlinien öffentlich).

Schätzkosten / Aufwandsentschädigung

Die Wertermittler erhalten für ihre Tätigkeit eine angemessene Aufwandsentschädigung für Zeitaufwand und Auslagen. Die unterschiedlichen Methoden (Standard oder Komfort – vgl. Seite 7) haben wegen des unterschiedlichen Zeitaufwandes Auswirkungen auf die Aufwandsentschädigung für den Wertermittler.

Die Aufwandsentschädigung wird vom Stadtverband gesondert festgelegt und gilt für alle Wertermittler, die innerhalb des Geltungsbereichs des Stadtverbandes tätig sind. Die Höhe der Aufwandsschädigung richtet sich 12 Auflage, Stand 04/2025, ©2024 Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V. - Alle Rechte vorbehalten

danach, ob der scheidende Pächter sich für die Standard- oder die Komfort-Methode entscheidet und dem Vorliegen einer Pachtaufhebungsvereinbarung. Fehlt eine solche Vereinbarung (Pachtaufhebungsvereinbarung) ist die erhöhte Aufwandsentschädigung gemäß Komfort-Methode zu entrichten und der Verein bzw. Vorstand muss zusichern, dass die Wertermittlung zu einer Beendigung eines Pachtverhältnisses beiträgt. Die Kosten einer Wertermittlung trägt der scheidende Pächter (Auftraggeber).

Bewertungsverfahren

Bei der Bewertung kann der scheidende Pächter zwischen der neuen **Standard-Methode** nach Notenprinzip und der bisherigen ausführlichen **Komfort-Methode** wählen.

alte Gemeinsamkeiten beider Methoden

Bei beiden Methoden wird zur Bestimmung des Höchstwertes (des Idealwertes) gemäß Sachwertverfahren, die Größe der Parzelle zugrunde gelegt. Der ermittelte Höchstwert je Kategorie 1 – 8, ergibt summiert den maximalen Erstattungsanspruch (siehe Anhang „Art der Wertermittlung“; anhand eines Beispiels einer Parzelle mit 300 m²). Bei beiden Methoden, wird für die Kategorien 14 – 20 das gleiche Bewertungsverfahren angewendet.

neue Gemeinsamkeiten beider Methoden

Bis zur 13. Auflage sind die Kategorien 9 – 13 einer jährlichen Alterswertminderung (kurz AfA = Abschreibungen für Alterswertminderung) unterlegen; mit der 14 Auflage wird die jährliche AfA durch einen Zustandsbeschreibung und den zugehörigen Wertansatz ersetzt.

Zustand	Restwert vom Wert lt. Wertermittlungsrichtlinie
neu	100 %
neuwertig	80 %
gebraucht	50 %
nutzbar	20 %
ohne Wert	0 %

Beispiel: bis zur 13. Auflage der Wertermittlungsrichtlinie wurde eine Zuwegung oder Terrasse auf einer Einzelparzelle mit 2,50 – 5,00 % pro Jahr abgeschrieben. Fehlen die Belege über den Herstellungszeitpunkt, erfolgt i.d.R. ein Wertansatz mit 0 €. Kann der Beleg vorgelegt werden, ist eine einwandfrei gepflegte Fläche mit einem neuwertigen Zustand ggf. trotzdem 0 € wert. Ab der 14. Auflage kann der Wertermittler einen Wertansatz anhand des Zustandes festlegen, sodass ein Wertansatz erfolgen kann.

Standard-Methode

Bei der Standard-Methode zählt der Gesamteindruck einer Parzelle hinsichtlich der Kategorien 1 - 8. Die m² von z.B. Wegeflächen, Terrassenflächen, Rasenflächen, Frühbeeten etc. und die Anzahl von Obststräuchern, Obstbäumen oder Zierpflanzen werden nicht einzeln gezählt (bewertet) und in die Wertermittlung übertragen. Der sich ergebende Gesamteindruck für den Wertermittler multipliziert mit dem zur Note gehörenden Faktor, ergibt den Wert in Euro für die Bewertung der Kategorien 1 - 8.

Komfort-Methode

Bei der Komfort-Methode wird für die Kategorien 1 – 8 jeder m² von z.B. Wegeflächen, Terrassenflächen, Rasenflächen, Frühbeeten etc. und die Anzahl von Obststräuchern, Obstbäumen oder Zierpflanzen einzeln gezählt (bewertet) und in die Wertermittlung übertragen. Die sich addierenden Beträge in Euro je Kategorie, ergeben den Wert in Euro für die Bewertung der Kategorien 1 - 8. Allerdings begrenzt auf den zulässigen Höchstwert je Kategorie.

Verbraucherpreisindex

Um nicht jährlich die Einzelpreise und Höchstwertgrenzen des Sachwertverfahrens festlegen zu müssen, wird zur Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklung der Verbraucherpreisindex bei der Ermittlung der Entschädigungssumme berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex gilt ab der 12. Auflage für die

Kategorien 1 - 11 und 14. Die Kategorien 13 und 15 - 20 werden nach Sachverfahren (Höchstwert) bewertet, weil die Einzelpreise aktueller Natur sind. Die Kategorie 12 richtet sich nach den Vereinsvorgaben (Sachwertverfahren).

Der Verbraucherpreisindex kann auf Webseite des statistischen Bundesamtes eingesehen werden:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2550/umfrage/entwicklung-des-verbraucherpreisindex/>

Abhängig vom Zeitpunkt der letzten Festlegung der Einzelpreise und Höchstwertgrenzen verhält sich der Verbraucherpreisindex. Mindestens jährlich wird das Excel-Template entsprechend nach Veröffentlichung des Index aktualisiert und den Wertermittlern zur Verfügung gestellt. Der scheidende Pächter erkennt auf Seite 1 der Niederschrift anhand der Jahreszahl in „Stand: xx/2024“, ob das aktuelle Excel-Template verwendet wurde.

Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex anhand eines Beispiels:

Eine im Jahr 2000 erworbene 19 m² Gartenlaube in Holzbauweise III von 1990 soll im Jahr 2024 bewertet werden.

Die Berechnung des Preises pro m² erfolgt wie angeführt:

Der Neubauwert in Höhe von 386,00 €/m² für eine Holzbauweise III mit 19 m², wird auf Basis der Werte für 2016 auf den Verbraucherpreisindex für 2020 umgerechnet. **Hinweis:** der Faktor in Höhe von 95,0 ist bei jeder Wertermittlung gleich, um die Neubauwerte der Tabelle dieser Wertermittlungsrichtlinie an den Verbraucherpreisindex von 2020 (entspricht der 100 Prozent Marke) anzugleichen.

$$386,00 \text{ €} \times 100,0 / 95,0 = \mathbf{406,32 \text{ €}} \text{ beträgt der Neubauwert 2020}$$

Der auf den Verbraucherpreisindex umgerechnete Neubauwert für 2020 wird mit dem Verbraucherpreisindex von 2023 in Höhe 116,7 multipliziert. **Hinweis:** der Faktor in Höhe von 116,7 variiert abhängig von den veröffentlichten Zahlen des Verbraucherpreisindex je Kalenderjahr.

$$406,32 \text{ €} \times 116,7 / 100 = \mathbf{474,17 \text{ €}} \text{ beträgt der Neubauwert 2023}$$

Die Berechnungsmethode anhand des Beispiels einer Gartenlaube, wird auf die oben genannten Kategorien angewendet. Auf diese Weise erhält der scheidende Pächter einen zeitgemäßen Mehrbetrag, ohne dass sich der Neupächter unter sozialverträglichen Gesichtspunkten keinen Kleingarten mehr leisten kann. Die Berechnung unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex anstatt materialspezifischer bzw. branchenorientierter Indizes ermöglicht eine faire jährliche Preisfestsetzung.

Bewertung von Aufwuchs

Kategorie 1: Bewertung von Obstgehölzen

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Obstgehölzen der Kategorie 1 beträgt 1,30 €/m² Gartenfläche. Im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung soll erwerbsmäßiger Anbau verhindert werden.

	Höchstwerte	Multiplikatoren nach Standjahre										Pflanzkosten ²
		3	5	10	15	20	25	30	35	40	45	
Obstarten und Gehölzformen												
Apfel, Birne, Quitte als Halb- / Hochstamm / Spalier	22,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,2	1,0	5,00
Apfel, Birne, Quitte als Viertelstamm / Busch	18,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	2,0	1,0	1,0	-	5,00
Apfel, Birne als Spindel- / Zwergbaum / Holunder-Busch	11,00	1,5	2,0	2,5	2,5	1,5	1,5	1,5	1,0	-	-	5,00
Quitte, Mispel, Olive, Feige als Busch	15,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0	-	-	5,00
Pflaume, Zwetsche, Kaki als Halbstamm / Busch, Spindel	22,00 / 17,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0	-	5,00
Kirsche, Maulbeere als Halbstamm, Viertelstamm, Busch	22,00 / 17,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0	-	5,00
Pfirsich, Aprikose, Nektarine als Halbstamm	22,00	1,5	2,0	2,5	2,5	2,0	1,5	1,0	-	-	-	5,00
Pfirsich, Aprikose, Nektarine als Busch	19,00	1,5	2,0	2,5	2,5	2,0	1,5	1,0	-	-	-	5,00
Haselnuss, nur großfruchtige Edelsorten	10,00	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5	1,0	-	-	-	-
Johannis- und Stachelbeere als Busch	5,50	1,3	1,5	1,3	1,0	-	-	-	-	-	-	2,50
Johannis- und Stachelbeere als Stämmchen	8,00	1,3	1,5	1,3	1,0	-	-	-	-	-	-	2,50
Jostabeere als Busch	5,10	1,3	1,5	1,3	1,0	-	-	-	-	-	-	2,50
Himbeere lfdm. mit/ ohne Gerüst / Stk. 2€	8,00 / 4,60	1,2	1,5	1,3	1,0	-	-	-	-	-	-	2,50
Brombeere Stück mit/ ohne Gerüst	6,70 / 4,10	1,5	1,8	1,5	1,0	-	-	-	-	-	-	2,50
Sanddorn, Stk.	8,00											
Kulturheidelbeere, Maulbeere, Apfelbeere	12,00	1,5	1,8	1,5	1,0	-	-	-	-	-	-	2,50
Weinrebe mit Gerüst	10,00	1,5	1,8	2,0	2,0	2,0	1,5	1,0	1,0	1,0	-	2,50
Kiwi je Stück große/kleine Frucht	14,00 / 9,50	1,5	1,8	2,0	1,8	1,0	-	-	-	-	-	2,50
Erdbeeren je lfd. m (maximal 3 Jahre alt)	3,00	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

² = Pflanzkosten für Pfahl und Dünger; zu berücksichtigen nur innerhalb der ersten 5 Standjahre

Bei jeder Wertermittlung ist bei Obstgehölzen auf Schnitt, schadhafte Rinden, Schädlingsbefall und Krankheiten zu achten. Übergröße und überalterte Gehölze sind mit der Bemerkung „o.B.“ (ohne Bewertung) aufzuführen und ggf. mit abgängig zu bezeichnen. Die Kosten für die Entsorgung dieser Gehölze sind gesondert festzusetzen. Unter „Auflagen“ muss auf das Entfernen dieser Gehölze hingewiesen werden. Grundsätzlich sind diese Gehölze mit Wurzelwerk zu entfernen und die Standfläche ist zu rekultivieren.

Folgende Angaben sind bei Gehölzen erforderlich:

Viertelstamm, Halbstamm, Hochstamm, Spalier, Spindel, Zwergbaum, Busch, Strauch, Stämmchen.

Kategorie 2: Bewertung von Ziergehölzen und Hecken

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Ziergehölzen und Hecken der Kategorie 3 beträgt 1,30 €/m² Gartenfläche. Im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung soll erwerbsmäßiger Anbau verhindert werden.

Bezeichnung	Preiseinheit	Höchstwert in €
Sträucher:		
Einfache Ziersträucher wie Blutjohannisbeere, Forsythie, Deutzie, Pfeifenstrauch, Spierstrauch, Hartriegel, Hortensien, Mahonie (kleinwachsend), Kirschlorbeer (<i>P. laurocerasus</i>), Jap. Zierahorn (kleinbleibend), usw.	Stk.	5,50
Perückenstrauch, Fuchsie Magellancia, Aucuba, Yucca, Orangenblüte, Zierquittre	Stk.	8,00
Eibisch (Hibiskus), Perückenstrauch	Stk.	5,50 – 11,00
Flieder, Busch, Veredelung, Blutpflaume, Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Stk.	13,00
Magnolie (Sternmagnolie), kleinwachsend, Zaubernuss (<i>Hamamelis</i>), Gewürzstrauch	Stk.	24,00
Baumpfingstrosen (<i>Paeonia suffruticosa</i>)	Stk.	19,00
Rhododendron, immergrün, großwachsend, Skimmie, Schattenglöckchen, Schmuck-Mahonie (großwachsend)	Stk.	6,50 – 18,00
Rhododendron, immergrün, kleinwachsend, Silberkerzenstrauch, Winterjasmin	Stk.	6,50 – 13,00
Rhododendron, laubabwerfend	Stk.	15,50
Japanische Azalea, Himmelsbambus, Tamariske, Liebesperlenstrauch	Stk.	11,00
Schneeball (<i>Viburnum</i>), Duft-/Winterschneeball, Samt-/Eichblatthortensie	Stk.	13,50
Kamelie, Scheinhasel, Hyazinth Flieder, Karamellbeere, Goldregen (<i>Laburnum</i>)	Stk.	15,00
Zierkirsche (<i>Prunus</i>), schwachwüchsig	Stk.	16,50

Rosen:		
Beetrosen	Stk.	4,00
Edelrosen	Stk.	5,00
Strauchrosen	Stk.	6,50
Kletterrosen	Stk.	7,00
Hochstammrosen	Stk.	17,50 – 25,00

Kletterpflanzen:		
Clematis	Stk.	7,50
Geißblatt (<i>Lonicera</i> ; <i>L. henryi</i> : immergrün), Blauregen/Glyzinie (<i>Wisteria</i>), Trompetenblume/Klettertrompete (<i>Campsis</i>)	Stk.	8,00
Wilder Wein (<i>Pathenocissus</i>)	Stk.	5,00
Sonstige Schlingpflanzen (Trompeten-/Pfeifenwinde usw.)	Stk.	7,50
Clematis	Stk.	15,00

Bodendeckende Pflanzen:		
Immergrün (<i>Vinca</i>)	m ²	11,50
Beetrosen	m ²	12,50
Efeu	m ²	10,50
Zwergmispel (<i>Cotoneaster</i>)	m ²	13,00

Hecken:		
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	lfdm.	10,00
Heckenmyrthe (<i>Lonicera nitida</i>)	lfdm.	8,00
Berberitze	lfdm.	10,00
Blutjohannisbeere	lfdm.	14,00
Buchsbaum (<i>Buxus</i>), Mischhecke, Kirschlorbeer	lfdm.	8,00
Rainweide (<i>Liguster</i>)	lfdm.	10,00
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	lfdm.	12,00
Weißbuche, Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	lfdm.	12,00

Die in der Tabelle mit Bezeichnung, Einheit und zugehörigen Höchstpreisen in Euro genannten Gehölze dienen der Preisorientierung, wie sie in Kleingärten anzutreffen sind.

Kategorie 3: Bewertung von Gemüse und Küchenkräutern

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Gemüse und Küchenkräutern der Kategorie 2 beträgt 0,15 €/m² Gartenfläche. Im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung soll erwerbsmäßiger Anbau verhindert werden.

Bezeichnung	Preiseinheit	Höchstwert in €
Einjährige Kulturen (<i>Salat, Kohl, Möhren, Kartoffeln usw., nur bei einer kurzfristigen Übernahme durch einen neuen Pächter, wenn dieser Nutznießer bevorstehender Ernte wird.</i>)	m ² .	1,50
Spargel	lfdm.	4,00
Rhabarber	Stk.	2,50
Gewürzlorbeer	Stk.	bis 15,00
mehnjährige Küchenkräuter (<i>Thymian, Rosmarin, Salbei, Bohnenkraut, etc.</i>)	Stk.	1,50 -5,00

Kategorie 4: Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Stauden und Blumenzwiebeln der Kategorie 4 beträgt 0,40 €/m² Gartenfläche. Im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung soll erwerbsmäßiger Anbau verhindert werden.

	Preiseinheit	Höchstwert in €
Flächenbewertung von Blumenzwiebeln	m ²	0,15
Hosta, Heuchera, Sumpffiris, Seggen, Fetthenne, Polsterglockenblume	m ²	1,50
Staudenpfingstrosen, Christrosen, Bartiris, Taglilien, Junkerlilie, Bambus ohne Ausläufer (<i>Fragaria</i>), mit Ausläufer (<i>Phyllostachys</i>)	Stk.	5,00
Acanthus	Stk.	7,00
Pampasgras, Zebrastras	Stk.	8,00
Einzelstauden wie (2. Zeile: Hosta, Heuchera ...) Dafür die Zeile 2 entfernen werden im Übrigen nach Baumschulpreisen in unteren handelsüblichen Größen bewertet, Bodendecker wird nach m ² bewertet.	Stk. oder m ²	1,50 – 5,00

Kategorie 5: Bewertung von Rasen

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Rasen der Kategorie 5 beträgt 0,15 €/m² Gartenfläche. Im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung soll erwerbsmäßiger Anbau verhindert werden.

	Preiseinheit	Höchstwert in €
Rasen - je nach Pflegezustand	m ²	bis 1,00
Achtung: Extrem verunkrauteter oder vernachlässigter bzw. verwilderter Rasen wird nicht bewertet!		

Bewertung von Einrichtungen

Kategorie 6: Bewertung von Terrassen, Wegen und Kantensteinen

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Terrassen, Wegen und Kantensteinen der Kategorie 6 beträgt 1,00 €/m² Gartenfläche.

	Preiseinheit	Höchstwert in €
Gehwegplatten, Terrassensteine, Pflaster	m ²	bis 10,00
Kantensteine	lfdm.	bis 2,60
Achtung: Extrem gealtertes, verwittertes oder ungepflegtes Material wird nicht bewertet!		

Kategorie 7: Bewertung von Mauern, Palisaden und ähnlichen Hangbefestigungen

Die höchstzulässige Flächenbewertung von Mauern, Palisaden und ähnlichen Hangbefestigungen der Kategorie 7 beträgt 1,30 €/m² Gartenfläche. Eine Bewertung ist nur bei abschüssigem Gelände zulässig.

	Preiseinheit	Höchstwert in €
Mauern, Palisaden usw. nach Herstellungskosten	lfdm.	7,50 - 35,00

Kategorie 8: Bewertung von Bodenverbesserungsmaßnahmen

Innerhalb der ersten 5 Jahre nach Erstellung des Kleingartens können bei befriedigendem Pflegezustand des Gartens bis zu 1,00 €/m² je gärtnerisch genutzter Gartenfläche entschädigt werden. Die höchstzulässige Flächenbewertung von Bodenverbesserungsmaßnahmen der Kategorie 8 beträgt 1,00 €/m² Gartenfläche.

Kategorie 9: Bewertung von Einfriedungen

	Preiseinheit	Abmessung (Höhe) in cm	Höchstwert in €
Zaun (Holz): Jägerzaun, Lattenzaun	lfdm.	60	9,00
		80	10,00
		100	13,00
Zaun (Maschendraht): in Kunststoffummantelung	lfdm.	50	5,50
		60	6,50
		80	10,00
		100	13,00
		125	15,00
		200	22,00
Zaun (Drahtgeflecht): in Kunststoffummantelung (Hasendraht)	lfdm.	50	3,00
		100	6,00
Zaun: Stab-/Doppelstab-Gitterzaun	lfdm.	50	18,00
		100	35,00
Gartentor	Stk.	Holz	76,00
		Metall	120,00

Kategorie 10: Bewertung von Bewässerungsanlagen

Bewässerungsanlagen	Preiseinheit	Wasserzähler im Schacht	Höchstwert in €
Wasserzählerschacht, fachgerecht errichtet (gemauert od. Fertigschacht), mit wasserdichtem, begehbarem Deckel, Wasserzähler fachgerecht installiert mit Absperr- und Ablaufventil	Stk.	4	45,00
		3	90,00
		2	135,00
		1	180,00
Bohrung für Saugrohr ca. ¾ Zoll - Zugang zu Grundwasser mittels Schlauch - wenn nachweislich funktionstüchtig	Stk.	nur Saugrohr	75,00
Bohrung für Brunnen Rohrdurchmesser 100 – 120 mm - Zugang zu Grundwasser mittels Tiefenbrunnenpumpe - wenn nachweislich funktionstüchtig)	Stk.	nur Brunnenrohr	250,00
Schwengelpumpe (Handpumpe)	Stk.		50,00
Wasserzapfstelle inkl. Wasserleitung, pauschal			25,00
Wassertonne, 200 l, einfache Kunststoffausführung			5,00
Wassertonne, 200 l mit Deckel und Ablaufhahn			9,50
Wasserbehälter bis 300 l	Stk.		30,00
Wasserbehälter bis 500 l			46,00
Wasserbehälter bis 1000 l			77,00

Der funktionierende Zugang zu Grundwasser muss durch Vorführung nachgewiesen werden, andernfalls bleiben die Einrichtungen ohne Bewertung. Elektropumpen und Hauswasserwerke selbst, bleiben unbewertet.

Kategorie 11: Bewertung von Außenanlagen und technische Einrichtungen

	Preis- einheit	max. zul. Größe/Menge	Höchst- wert in €
Pergola (ohne Bewertung)			
Fahnenmast (ohne Bewertung)			
Gartenteich, Biotop (ohne Bewertung)		bis 8,00 m ²	
Grill – gemauert (ohne Bewertung)			
Frühbeete je m ² (Bestandteil der Kat. 1-8)			
Rahmenbeete, pauschal	Stk.		15,00
Tomatenhaus, pauschal	Stk.		25,00
Pflanzkübel (Formstein, alle Größen)	Stk.		3,00
Pflanzkübel (Washbeton, alle Größen)	Stk.		20,00
Komposter aus Holz, je m ³	Stk.		10,00
Komposter aus Kunststoff/Metall, je m ³	Stk.		25,00
Komposter aus Stein (gemauert)	Stk.	bis 3,00 m ³	20,00
Wasserbecken, Stein, Washbeton, Kunststoff, Metall	Stk.	bis 0,75 m ³	bis 65,00
Hochbeet aus Holz	Stk.		30,00
Hochbeet aus Kunststoff	Stk.		40,00
Hochbeet aus Metall	Stk.		60,00

Kategorie 12: Abwasser-, Frischwasser und Stromanlagen

Die von Verein zu Verein variierenden Installationskosten für Abwasser- (Kanalanschluss), Frischwasser (Frischwasseranschluss) und Stromanlagen (Stromanschluss), werden in der durch den Vorstand vorgegebenen Höhe ohne jährliche Abschreibung in der Wertermittlung berücksichtigt, es sei denn, der Verein hat eine Abschreibung beschlossen.

Wird eine oder mehrere Anlagen (Abwasser und/oder Frischwasser und/oder Strom) abgeschrieben, gelten die nachfolgenden Angaben:

Baujahr der Anlage	erstes Abschreibungsjahr	Kosten je Parzelle	Abschreibung je Jahr ²
(Vereinsangabe)	(Vereinsangabe)	(Vereinsangabe)	2,0 - 5,0 %

² = ab Folgejahr der Fertigstellung bzw. ab Jahr der Beschlussfassung

Sind vorhandene Anlagen nicht nutzbar, erfolgt kein Wertansatz trotz Vorgabe durch den Verein. Auf den Mangel ist in der Niederschrift hinzuweisen.

Für den Einzelfall, dass der Verein die Einzelparzelle nicht neu verpachten kann bzw. darf, sollte der Verein allerdings Vorkehrungen treffen, um den scheidenden Pächter hinsichtlich der Kosten für die vorgenannten Vereinsanlagen entschädigen zu können. Gleiches gilt für die Situation, dass kein Neupächter gefunden wird.

In Fällen, wo der Verein eine vorhandene Installation für die vorgenannten Vereinsanlagen komplett erneuern muss, dürfen die alten und neuen Installationskosten nicht gemeinsam in einer Wertermittlung berücksichtigt werden. Hier sollten im Vorfeld bzw. im Nachgang einer Maßnahme vereinsinterne Lösungen gefunden werden, die den scheidenden Pächter nicht einseitig belasten.

Kategorie 13: Bewertung Geräterhäuser und Gewächshäuser

Kategorie 13.1: Geräterhäuser in Stahlblechausführung

Die Neubauwerte der Tabelle sind umgerechnete Durchschnittswerte üblicher Modelle der üblichen Baumärkte und Online-Versandshops. Die Höchstwerte in Euro werden pro m² inklusive Rahmenfundament für ein Geräterhäuser aufgeführt. Auf Grundlage eines Nachweises des Pächters, ist eine individuelle Bewertung zulässig.

Bewertungskriterien zu 13.1 (Geräterhäuser): Das Aufstellen von Geräterhäusern mit einer maximal zulässigen und bewertbaren Grundfläche von 3,26 m² ist seit dem 01.06.2000 zulässig und wird bei einer Bewertung abhängig von der tatsächlichen Größe ermittelt. Es sollen möglichst Holzhäuser ausgewählt werden. Aufgestellte Geräterhäuser aus anderen Materialien sind zu beranken bzw. mit einem Sichtschutz zu umpflanzen. Mit Wirkung vom 1.08.2005 können Geräterhäuser in die Wertermittlung aufgenommen werden. Die Neubauwerte der Tabelle sind Höchstwerte, die bei geringwertigen bzw. überalterten Baumaterialien reduziert werden müssen.

Type	Preiseinheit	Höchstwert in € / m ²	Höchstwert in € / 3,26 m ²
Einwandige Holzkonstruktion, Dach mit Teerpappe / Bitumen-Schindeln gedeckt			
in 10 mm Profilholz	m ²	110,00	358,60
in 20 mm Profilholz	m ²	150,00	489,00
in 20-25 Blockbohlen	m ²	210,00	684,60
Einwandige Profilblechkonstruktion, Satteldach aus Stahlblech, Schiebetüren / (alte Version)	m ²	160,00	521,60
Einwandige Stahlblechkonstruktion, Satteldach, Klapptüren,	m ²	190,00	619,40

Kategorie 13.2: Gewächshäuser (Glas-Formen, HKP)

Die Neubauwerte der Tabelle sind umgerechnete Durchschnittswerte üblicher Modelle der üblichen Baumärkte und Online-Versandshops. Die Höchstwerte in Euro werden pro m² inklusive Rahmenfundament für ein Gewächshäuser aufgeführt. Auf Grundlage eines Nachweises des Pächters, ist eine individuelle Bewertung zulässig.

Bewertungskriterien zu 13.2 (Gewächshäuser): Die Neubauwerte der Tabelle sind Höchstwerte pro m² und gelten für Eigenbau- und Fertighäuser bestehend aus einer Metallbauweise bzw. Aluminiumprofilkonstruktion oder ähnlich mit einer max. zulässigen Größe von 8 m² (ohne Dachübersprung), die bei geringwertigen bzw. überalterten Baumaterialien reduziert werden müssen. Zweckentfremdete Gewächshäuser werden nicht bewertet.

Type	Preiseinheit	Höchstwert in € / m ²	Höchstwert in € / 8 m ²
Echt-Glas	m ²	90,00	720,00
Gussglas	m ²	115,00	920,00
Kunstglas	m ²	75,00	600,00
Kunstglas (Doppelstegplatten)	m ²	100,00	800,00
HKP 4 mm	m ²	100,00	800,00
HKP 6 mm	m ²	140,00	1.120,00
HKP 10 mm	m ²	180,00	1.440,00
HKP 10 mm (Doppelstegplatten)	m ²	240,00	1920,00

Kategorie 14: Bewertung von Gartenlauben

Teil 1 – Generelle Bewertungskriterien: Gartenlauben werden bis zu der im BKleingG zugelassenen Größe von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz bewertet. Der von der Laubengröße abhängige Preis pro m² gemäß Tabellen 14.2 und 14.3 kann abweichen, wenn Ausstattungsmerkmale einer anderen Laubenkategorie verbaut wurden. Der ausstattungsbedingte Anpassungsbetrag kann 14.1 entnommen werden. Ein positiver oder negativer Anpassungsbetrag bei den Laubenarten ist auf den hälftigen Differenzbetrag zwischen den Arten I zu II, II zu III bzw. III zu IV begrenzt. Der Basiswert für die Laubenart I darf dabei nicht unterschritten und der Wert für die Laubenart IV nicht überschritten werden. Die Laube muss ausgehend von ihrer Grund-Typisierung nach z.B. Pultdach vs. Satteldach oder 40 cm vs. 80 cm nutzbarer Raum, bewertet werden.

Kategorie 14.1: Ausstattungsbedingter Anpassungsbetrag

Art	Typ	1-14 m ²	15 m ²	16 m ²	17 m ²	18 m ²	19 m ²	20 m ²	21 m ²	22 m ²	23 m ²	24 m ²
Holzbauweise	Holz I	36,00	36,00	36,00	35,00	34,00	34,00	32,00	31,50	31,00	30,50	30,00
Holzbauweise	Holz II	36,00	35,50	34,50	34,50	33,50	32,00	32,50	32,50	31,50	30,50	30,00
Holzbauweise	Holz III	35,50	36,00	35,00	34,50	34,00	34,00	32,50	32,00	31,00	31,00	29,50
Holzbauweise	Holz IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Massivbauweise	Stein I	39,50	39,50	39,00	38,50	37,50	37,00	36,00	35,00	34,00	33,00	32,50
Massivbauweise	Stein II	39,50	39,50	39,00	38,00	37,50	36,50	36,00	34,50	35,00	34,00	33,00
Massivbauweise	Stein III	39,50	39,50	38,50	37,50	37,50	36,50	35,50	35,00	33,50	33,00	32,50
Massivbauweise	Stein IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bestandsschutz (§ 18 BKleingG) für Gartenlauben, die größer als 24 m² sind, besteht nur, wenn sie vor dem 01.04.1983 rechtmäßig errichtet wurden. Bei der Bewertung dieser Lauben werden jedoch ebenfalls nur 24 m² entsprechend dem BKleingG berücksichtigt und entschädigt. Die Bewertung von zulässigen Freisitzen ist entsprechend des formulierten Zusatzes zu den Tabellen 14.1 und 14.2 vorzunehmen.

Anbauten und Überdachungen, die ohne Genehmigung des Gartenamtes errichtet wurden, werden nicht bewertet und bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt. In der Wertermittlung ist auf nicht genehmigte Baulichkeiten und unzulässige Einrichtungen hinzuweisen und das Gartenamt darüber zu informieren. Dies hat in der Regel eine Rückbauforderung zur Folge.

Nicht genehmigte Baulichkeiten und unzulässige Einrichtungen, die in der Wertermittlung aufgeführt sind, hat der scheidende Pächter nach Aufforderung durch den Verein zu entfernen. Werden die in der Wertermittlung gemachten Auflagen erfüllt, erfolgt kein Abzug vom Schätzwert. Andernfalls beauftragt der Verein ein geeignetes Unternehmen mit der Ausführung dieser Arbeiten und verwendet den in Abzug gebrachten Betrag für die Kosten des Unternehmens. Abgerechnet wird mit dem scheidenden Pächter nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand.

Teil 2 – technische Lebensdauer einer Gartenlaube: Die technische Lebensdauer von Gartenlauben und die dazugehörige Abschreibung beträgt:

Laubenart	Lebensdauer in Jahren	Abschreibung je Jahr
Massivbauweise (gemauert)	50	2,0 %
Holzbauweise	40	2,5 %

Teil 3 – echte Lebensdauer einer Gartenlaube: Um das Engagement und handwerkliche Geschick des Kleingärtners unter der Berücksichtigung der Begriffsbestimmung „Laube einfacher Ausführung“ würdigen und berücksichtigen zu können – ohne dabei das zu Grunde liegende Sachwertverfahren mit Idealwerten außer Kraft zu setzen – kann die Lebensdauer von Lauben bei guter Pflege und/oder nach Renovierungen bzw. Reparaturen (z.B. Dacherneuerung, neuer Verputz, neue Außenholzverkleidung, Fundamentsanierung) auf 30 % der technischen Lebensdauer (Restnutzungsdauer) unter Berücksichtigung eines Anpassungsfaktors verlängert werden. Die übliche Restnutzungsdauer einer Laube in Massivbauweise erfährt eine Zuschreibung auf bis zu 15 Jahren und eine

Laube in Holzbauweise auf bis zu 12 Jahren. Auch wenn bei Gartenübernahme eine geringere Restnutzungsdauer ausgewiesen wurde.

Eine Gartenlaube, die einen sichtbaren Renovierungsstau vorweist bzw. sich in einem verfallenen Zustand befindet, erfährt allerdings nur eine Zuschreibung in Höhe von 2/3 der technischen Restnutzungsdauer. Sanierungsbedürftige Lauben erfahren keine Zuschreibung bei der technischen Restnutzungsdauer. Unter Hinweis auf die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten in Kapitel 20, ist ein Sonderabzug des geschätzten Reparaturaufwandes zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass das Ergebnis der Wertermittlung bzw. der Wert der Gartenlaube negativ ausfällt.

Im Ausnahmefall, dass eine Gartenlaube als erneuerungsbedürftig eingestuft wird, kann eine Restnutzungsdauer nicht mehr zum Tragen kommen. Eine solche Gartenlaube wird mittels einer Sonderab-schreibung auf den Restwert von 0 € abgeschrieben. Die anzuzeigenden Entsorgungskosten führen zwingend dazu, dass der Restwert der Gartenlaube negativ ausfällt.

Teil 4 – Anpassungsfaktor zur Restnutzungsdauer: Um in Ergänzung zum Verbraucherpreisindex eine sozialverträgliche Preisfindung für eine Laube zu gewährleisten, wird die Erhöhung der Restnutzungs-dauer (vgl. Teil 3) auf den zulässigen Maximalwert durch einen Anpassungsfaktors begrenzt. Ausgehend von der technischen Lebensdauer oder der Restnutzungsdauer bei Gartenübernahme, darf die Zuschreibung in Jahren (Erhöhung der Restnutzungsdauer) die Jahreszahl, über die der Pächter die Laube nutzen konnte, nicht überschreiten.

Teil 5 – Neubau von Lauben: Beim Neubau einer Laube einfacher Ausführung, übersteigen die Herstellungskosten (inkl. Fundament) regelmäßig die festgelegten Neubauwerte der Wertermittlungsrichtlinie. Damit scheidende Pächter bei Aufgabe der Parzelle den Differenzbetrag (ist mittels Rechnung nachzuweisen) zwischen den Herstellungskosten minus Abschreibung und dem Höchstwert gemäß Sachwertverfahren nicht allein tragen müssen, darf der Wertermittler die Herstellungskosten minus Abschreibung so lange berücksichtigen, bis der Euro-Betrag der Restnutzungsdauer des Sachwertverfahrens den Neubauwert minus Abschreibung übersteigt. Unterschreitet der Restwert der Laube den Euro-Betrag der Restnutzungsdauer, erfolgt die Bewertung der Laube nach bekannter Methode und dem dann zugrundeliegenden Sachwertverfahren (vgl. Teil 3 und Teil 4).

In Fällen, wo eine Versicherung für die Herstellungskosten aufkommt, ist bei Aufgabe der Parzelle die Laube gemäß Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der technischen Lebensdauer bzw. Restnutzungsdauer der Laube zu entschädigen. Der Vereinsvorstand hat soweit kenntlich, hier eine Informationspflicht gegenüber dem Wertermittler.

Begründung: Der scheidende Pächter hatte keine Ausgaben in der entsprechenden Höhe und eine persönliche finanzielle Besserstellung im Schadensfall auf Kosten der Versicherung und der Versichertengemeinschaft wird damit ausgeschlossen.

Kategorie 14.2: Gartenlauben in Holzbauweise (Holzlauben)

	<u>Holzbauweise I</u>	<u>Holzbauweise II</u>	<u>Holzbauweise III</u>	<u>Holzbauweise IV</u>
überbaute Fläche	einwandige Holzkonstruktion, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, keine Öffnungsfenster	einwandige oder dünne Blockbauweise bis 39 mm, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, Regenrinne mit Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm, einfaches Flügelfenster	doppelwandig oder Blockbauweise ab 40 mm, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holztür größer 40 mm, Dreh-/Kippfenster	doppelwandig oder Blockbauweise ab 45 mm, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm, Kippfenster vergittert
1 – 14 m ²	281,00	353,00	425,00	496,00
15 m ²	275,00	347,00	418,00	490,00
16 m ²	269,00	341,00	410,00	480,00
17 m ²	264,00	334,00	403,00	472,00
18 m ²	260,00	328,00	395,00	463,00
19 m ²	254,00	322,00	386,00	454,00
20 m ²	250,00	314,00	379,00	444,00
21 m ²	244,00	307,00	372,00	436,00
22 m ²	239,00	301,00	364,00	426,00
23 m ²	234,00	295,00	356,00	418,00
24 m ²	229,00	289,00	349,00	408,00

Kategorie 14.3: Gartenlauben in Massivbauweise (Steinlauben)

	<u>Massivbauweise I</u>	<u>Massivbauweise II</u>	<u>Massivbauweise III</u>	<u>Massivbauweise IV</u>
überbaute Fläche	Stein, 11,5 cm, außen verfugt, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, kein Öffnungsfenster	Stein, 17,5 cm, außen verfugt und gestrichen, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm, einfaches Flügelfenster	Stein, 17,5 cm, außen verfugt und gestrichen, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür größer 40 mm, Dreh-/Kippfenster	Stein, 17,5 cm, außen verputzt oder verkleidet, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm, Dreh-/Kippfenster, vergittert
1 – 14 m ²	317,00	396,00	475,00	554,00
15 m ²	311,00	390,00	469,00	548,00
16 m ²	305,00	383,00	461,00	538,00
17 m ²	299,00	376,00	452,00	527,00
18 m ²	292,00	367,00	442,00	517,00
19 m ²	286,00	360,00	433,00	506,00
20 m ²	281,00	353,00	425,00	496,00
21 m ²	276,00	346,00	415,00	485,00
22 m ²	269,00	337,00	407,00	474,00
23 m ²	264,00	330,00	398,00	464,00
24 m ²	258,00	323,00	389,00	454,00

In das Dach integrierte Freisitze werden mit 33 % des jeweiligen Quadratmeterpreises bewertet. Anbauten mit 30 % abhängig von der Art der Bauweise (Massiv- oder Holzbauweise). Fundament im Preis enthalten. Ein freistehender überdachter Freisitz wird mit 30 € je m² bewertet.

Auflagen

Die in den nachfolgenden Kategorien aufgeführten Wertansätze basieren auf Erfahrungswerten. Diese sollen den Vereinsvorständen beim Abstellen von Mängeln durch den scheidenden Pächter helfen.

Kategorie 15: Beseitigungskosten für Abriss und Entsorgung von Bauten und unzulässigen Einrichtungen

	€	Preiseinheit
Entfernen von Gartenlauben, Schuppen, Anbauten einschl. Fundament; Container sind separat anzusetzen	19,00*	Arbeitsstunde
Eternit-Entsorgung, muss separat erfolgen und verlangt gesonderte Behandlung und Verpackung (nur von Fachbetrieben mit Nachweis)	Kostenvoranschlag	-
Entfernen von Eisenbahnschwellen	19,00*	Arbeitsstunde
Entsorgungskosten nur bei der Fa. IDR/Düsseldorf, zzgl. Transportkosten (das Gewicht einer Eisenbahnschwelle beträgt ca. 125 kg, somit 8 Schwellen ca. 1000 kg) / z.Z. ca. 198,77 € je Tonne bei Selbstanlieferung	Kostenvorschlag	- optional
* = bei Fremdleistung ist der Unternehmerlohn einzusetzen, z.Z. ca.	45,00	Arbeitsstunde

Kategorie 16: Beseitigungskosten für Gehölze

	€	Preiseinheit
Nadelgehölze (Koniferen aller Art) mit Wurzeln	80,00	lfdm. Höhe
Laubbäume, Obstgehölze, Weiden mit Wurzelwerk	95,00	lfdm. Höhe
Zurückbelassene Wurzeln (Stubben) nach Aufwand	19,00*	Arbeitsstunde
* = bei Fremdleistung ist der Unternehmerlohn einzusetzen, z.Z. ca.	45,00	Arbeitsstunde

Kategorie 17: Containerkosten für die Entsorgung

	€	Preiseinheit
Aktuelle Kostenabfrage vornehmen		
Container für Gartenabfälle je nach Menge	250,00 - 450,00	je Container
Container für Mischgut (Gartenabfälle, Metall, Schutt)	520,00 - 770,00	je Container
Klein-Container für Gartenabfälle ca. 3 bis 4 m ³	170,00 - 240,00	je Container

Kategorie 18: Nachholbedarf Bodenpflege/Rekultivierung

	€	Preiseinheit
Unkrautbeseitigung, Umgraben und bzw. Gehölzschnitt etc. nach geschätztem Aufwand	19,00*	Arbeitsstunde
* = bei Fremdleistung ist der Unternehmerlohn einzusetzen, z.Z. ca.	45,00	Arbeitsstunde

Kategorie 19: Entrümpelung

	€	Preiseinheit
Nach geschätztem Arbeitsaufwand (Arbeitsstunden)	19,00*	Arbeitsstunde
* = bei Fremdleistung ist der Unternehmerlohn einzusetzen, z.Z. ca.	45,00	Arbeitsstunde
Bei der Kostenermittlung muss ggf. der erhöhte Zeitaufwand für längere Transportwege berücksichtigt werden, wenn ein Container nicht in Gartennähe aufgestellt werden kann.		

Kategorie 20: Sonstiges

	€	Preiseinheit
Sondermüllentsorgung wie Teerpappe, Glas, behandeltes Holz, Kunststoffe usw.	Kostenvorschlag*	-
Sonstige Auflagen können unter Kategorie 20 benannt werden.	19,00**	Arbeitsstunde
** = bei Fremdleistung ist der Unternehmerlohn einzusetzen, z.Z. ca.	45,00	Arbeitsstunde
* = der Schätzer hat die Kosten durch Anfrage bei den Entsorgungsstellen zu ermitteln		

Anhang (Beispiel):

Seite 1 / 1

Art der Wertermittlungsmethode

Bei der "Standard"-Wertermittlung werden die Höchstwerte gemäß Wertermittlungsrichtlinie der Kategorie 1 - 8 in eine Bewertung nach Noten umgerechnet. Die Bemessungshöchstgrenzen werden bei der Standard- und Komfortmethode berücksichtigt. Der zeitintensive Bewertungsansatz im Einzelnen erfolgt hier pauschaliert; für dieses Verfahren beträgt die Aufwandsentschädigung 90 €. Auf Wunsch kann die "Komfort"-Wertermittlung zu 160 € durchgeführt werden.

Standard-Wertermittlungsmethode			
Der Höchstwert bei der " Standard "-Wertermittlungsmethode beträgt:			1.290,00 €
<small>(hierbei wird die Parzellengröße gemäß Vorgabe berücksichtigt)</small>			
Note	1	300 m ² x Faktor 4,30 =	1.290,00 €
Note	2	300 m ² x Faktor 3,80 =	1.140,00 €
Note	2	300 m ² x Faktor 3,30 =	990,00 €
Note	2	300 m ² x Faktor 3,00 =	900,00 €
Note	3	300 m ² x Faktor 2,70 =	810,00 €
Note	3	300 m ² x Faktor 2,40 =	720,00 €
Note	3	300 m ² x Faktor 2,10 =	630,00 €
Note	4	300 m ² x Faktor 1,80 =	540,00 €
Note	4	300 m ² x Faktor 1,50 =	450,00 €
Note	4	300 m ² x Faktor 1,20 =	360,00 €
Note	5	300 m ² x Faktor 0,90 =	270,00 €
Die Einordnung bzw. Bewertung des Garten erfolgt nach den folgenden Kriterien:			
Note	1	Eine Struktur / Idee zu den Anpflanzungen ist sehr gut erkennbar. Die Obstgehölze, Zierpflanzen, Stauden und Rasenfläche etc. sind sehr gepflegt und die Beetstrukturen nicht verkrautet. Gesamteindruck der Parzelle ist sehr gut. Eine kleingärtnerische Nutzung in vollem Umfang gegeben.	
Note	2 in	Eine Struktur / Idee zu den Anpflanzungen ist gut erkennbar. Die Obstgehölze, Zierpflanzen, Stauden und Rasenfläche etc. sind gepflegt und die Beetstrukturen nur leicht verkrautet. Gesamteindruck der Parzelle ist gut. Eine kleingärtnerische Nutzung ist vorhanden.	
Note	3 in	Eine Struktur / Idee zu den Anpflanzungen ist erkennbar. Die Obstgehölze, Zierpflanzen, Stauden und Rasenfläch etc. sind vorhanden und die Beetstrukturen verkrautet. Gesamteindruck der Parzelle ist in Ordnung. Eine kleingärtnerische Nutzung ist erkennbar.	
Note	4 in	Eine Struktur / Idee zu den Anpflanzungen ist gerade noch erkennbar. Die Obstgehölze, Zierpflanzen, Stauden und Rasenfläch etc. sind ungepflegt vorhanden und die Beetstrukturen stark verkrautet. Gesamteindruck der Parzelle ist ausreichend. Eine kleingärtnerische Nutzung ist rudimentär gegeben.	
Note	5	Eine Struktur / Idee zu den Anpflanzungen ist nicht mehr erkennbar. Die Obstgehölze, Zierpflanzen, Stauden und Rasenfläch sowie die Beetstrukturen sind komplett verwildert. Gesamteindruck der Parzelle ist mangelhaft. Eine kleingärtnerische Nutzung kaum erkennbar.	

Komfort-Wertermittlungsmethode			
Der Höchstwert bei der " Komfort "-Wertermittlungsmethode beträgt:			1.290,00 €
<small>(hierbei wird die Parzellengröße gemäß Vorgabe berücksichtigt)</small>			
1. Obstgehölze / Erdbeeren:	300	m ² x 1,30 € =	390,00 €
2. Gemüse / Küchenkräuter:	300	m ² x 0,15 € =	45,00 €
3. Ziergehölze, Hecken:	300	m ² x 1,30 € =	390,00 €
4. Stauden, Blumenzwiebeln:	300	m ² x 0,40 € =	120,00 €
5. Rasen:	300	m ² x 0,15 € =	45,00 €
6. Wege, Plätze, Terrassen:	300	m ² x 1,00 € =	300,00 €
7. Mauern, Palisaden zur Hangbefestigung:	individuelle Bewertung abhängig von den m ²		
8. Bodenverbesserungsmaßnahmen	individuelle Bewertung abhängig von den m ²		